

მიწების რეგისტრაციისა და მართვის რეფორმების მნიშვნელობა

რეზიუმე

სოფია გოლეთიანი
სტუ დოქტორანტი

მიწაზე კერძო საკუთრების, მიწათსარგებლობისა და მიწათმფლობელობის დამკვიდრება დღის წესრიგში დააყენა მიწის რესურსის მაღალ ეფექტიანად გამოყენების ახალი შესაძლებლობები. საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლამ და მეურნეობრიობის მრავალფეროვნების დამკვიდრებამ ძირფესვიანად შეცვალა მიწათმოწყობის თეორიულ მეთოდოლოგიური ასპექტები. ამის გამო დღის წესრიგში დადგა როგორც სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის პრინციპების, ხერხების, მეთოდებისა და მიწის მართვის ახლებურად გააზრებისა და გადაწყვეტის აუცილებლობა.

მიწაზე რეფორმა არის სამართლებრივი, ეკონომიკური, ტექნიკური და ორგანიზაციული ღონისძიებების ერთობლიობა, რომელიც ძირეულად ცვლის საადგილმამულო ურთიერთობებს. მის საფუძველზე უნდა განვითარდეს მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმები, მოხდეს მიწების განაწილება-გადანაწილება საკუთრებისა და მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმების განვითარების უზრუნველყოფის მიზნით, განმტკიცდეს ეკოლოგიური მოთხოვნილებები მიწების გამოყენებისა და დაცვის საქმეში, დაცული იქნეს მიწათსარგებლობის სამართლებრივი უფლებები. მაგრამ ჩვენთან ამ უფლებრივი მდგომარეობის არასრულად გამოყენებამ, რეფორმის პირობებში ჯერჯერობით ვერ შექმნა მიწის რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების პირობები. ძირითადად ამის შედეგია, რომ პრივატიზებული მიწების ეფექტიანობა დაბალია, ხოლო სახელმწიფო სარგებლობაში მიწები კი გამოუყენებელია ეს კი დღის წესრიგში აყენებს მიწის რაციონალურად გამოყენებისათვის ახალი მექანიზმის ამოქმედებისა და გამოყენების აუცილებლობას. მიწის რეფორმის გადრეწვა-გამტკიცების მიზნით მომავალში გადაწყვეტილი უნდა იქნეს საადგილმამულო ურთიერთობების ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხები, როგორიცაა:

მიწათსარგებლობის საზღვრების დადგენა და გამიჯვნა; მიწების რეგისტრაცია და მონაცემთა კომპიუტერში შეყვანა, მიწის ბაზრის ჩამოყალიბება და სრულყოფა; არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისთვის მიწების ამოღების ეკონომიკური მექანიზმის შექმნა; მიწების დაცვისა და ეკოლოგიური წონასწორობის შენარჩუნების ღონისძიებების დამუშავება-დანერგვა; მიწების დაცვის, რაციონალურად გამოყენებისა და ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლების ერთ-ერთ ძირითად პირობას წარმოადგენს მიწის კადასტრის წარმოება, მის საფუძველზე მიწის ფასის დადგენა.

საკვანძო სიტყვები: მიწა, რეფორმა, კადასტრი

ძირითადი ტექსტი

მიწის კადასტრის შედგენისას აუცილებელია მიწის ნაყოფიერების სწორად განსაზღვრა და ამის საფუძველზე მიწის ფასის და მიწაზე გადასახადის დადგენა. ეს სამუშაოები საქართველოში უცხოური პროექტების დახმარებით მიმდინარეობდა სხვადასხვა რაიონებში. რაც მიწის ავტომატიზირებული სისტემით მართვის დანერგვის საფუძველს წარმოადგენს ეს უკანასკნელი კი სხვადასხვა დონეებზე ინფორმაციის მიღების მთავარ წყაროს, სამართლებრივი რეგულირების საშუალებას. მიწის კადასტრი, ფასი და მიწაზე გადასახადი, უნდა იქცეს მიწაზე სხვადასხვა გარიგებების, საფინანსო ოპერაციების განხორციელების, სადავო საკითხების გადაჭრის, მიწაზე საკუთრების უფლების სახელმწიფო დაცვის, გადასახადების ტარიფის განსაზღვრისა და მათი ამოგების მექანიზმის სრულყოფისა და საადგილმამულო ურთიერთობათა რეგულირების სხვა საკითხების ოპტიმალურად გადაჭრის ძირითად მარეგულირებელ დოკუმენტად. საქართველოს

სახელმწიფოს მიწის კადასტრი უნდა გახდეს ერთიანი ინფორმაციული სისტემის შექმნის საფუძველი, რომელშიც თავს მოიყრის ყველა მიწის ნაკვეთის და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების აღწერის მასალები, რომლებშიც აისახება აგრეთვე მიწის საკუთრებით გამოყენების, ადგილმდებარეობის, ფიზიკურ, ქიმიური დახასიათების, ღირებულების გადასახადის და სხვა საკითხები. მისი წარმოება მართვის ავტომატიზებული სისტემების გამოყენებით უნდა განხორციელდეს. ასე ხდება ყველა განვითარებულ ქვეყნებში და საჭიროა იგი ჩვენთანაც ცივილიზებული მოთხოვნებს დაეუფდნოს.

საქართველოში მიწის რესურსების გამოყენების თავისებურებებიდან გამომდინარე მიწის რეგულირება და მართვა რთული სისტემაა. ჩვენთან მიწების გამოყენებისა და დაცვის ორგანიზაცია მოითხოვს რეგულირების ისეთი სისტემის ჩამოყალიბებას, რომელიც მიწების ეფექტურად გამოყენებასა და დაცვას უზრუნველყოფს. ჩვენს ქვეყანაში ამ სისტემის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს არა მხოლოდ მიწის ფონდების მართვით, არამედ ეკონომიკური მექანიზმის შექმნითა და გამოყენებითაც. ამასთან თუ მიწის ფონდების მართვა ძირითადად მიმართულია მათი გამოყენების ორგანიზაციის სრულყოფისაკენ, ახალი ეკონომიკური მექანიზმის ძირითად ამოცანას საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირება წარმოადგენს, რომელიც დღემდე ჩვენთან არ შექმნილა საჭიროა მისი ფორმირება და გამოყენება, არადა მიწის რაციონალურად, და ნაყოფიერად გამოყენება ამ სისტემის გამოყენების გარეშე წარმოუდგენელია. მიწის მართვის ფუნქციებიდან მნიშვნელოვანია საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირების საკითხის გადაწყვეტა. ეს უპირველეს ყოვლისა, საკუთრების ფორმათა განვითარებას, ფასიანი მიწათსარგებლობის შემოღებას, მიწის ბაზრის ფორმირებას, მიწის დაგირავებას, მემკვიდრეობით გადაცემას, საბანკო, საკრედიტო მექანიზმების ამუშავებასა და დანერგვას ეხება. მიწის რეგულირებისა და მართვის სისტემაში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს მიწის გამოყენების კონტროლის ფუნქციას იგი თავისი შინაარსით საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირების საკმეში სახელმწიფოს სოციალურ-ეკონომიკურ ღონისძიე-

ბას წარმოადგენს. გადაუჭარბებლად შეიძლება ითქვას, რომ მიწის პრივატიზაციისა და საადგილმამულო ურთიერთობების ოპტიმალურად გადაწყვეტა გახდება მძლავრი იმპულსი ეკონომიკური რეფორმების დადებითი მხარის შენარჩუნებისა და ეკონომიკის მძლავრად განვითარებისა და აგრეთვე რაც მთავარია ქვეყნის დამოუკიდებლობის გამტკიცებისათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია ამ გზაზე.

ქვეყნის გრძელვადიანი ეკონომიკური წარმატების, განსაკუთრებით კი სოფლის მეურნეობის სფეროში მიღწევა საკუთრების უფლებების დაცვისა და მიწის საკუთრების გამჭვირვალე სისტემის შექმნის გარეშე თითქმის წარმოუდგენელია. ვფიქრობთ, რომ მიწის საკუთრების უფლებების დაცვის გამჭვირვალობის ნაკლებობა მაღალი რისკის მატარებელია ქვეყნისათვის და აფერხებს ეკონომიკის განვითარებას სოფლად. ანალიზი მიხნად ისახავს განიხილოს ის ცალკეული პრობლემები რომელიც მიწის ბაზრის განვითარების წინაშე დგას და ამასთანავე წარმოგიდგენთ მათი გადაჭრის შესაძლო გზებსაც

საქართველოში მიწის ბაზრის ჩამოყალიბების ხელშესაწყობად აუცილებელია გასული საუკუნის 90-იან წლებში დაწყებული რეფორმის სწრაფად დასრულება. რეგისტრაციის პროგრამული, კარგად გათვლილი სახით ბოლომდე მიყვანა საბაზრო პრინციპებზე დაყრდნობითა და მიწის ნაკვეთების კონსოლიდაციის ხელშემწყობ მექანიზმებთან კომბინაციაში უნდა მოხდეს. აუცილებელია ჩამოყალიბდეს მიწის კაპიტალიზაციისთვის საჭირო წინამძღვრები და მოხდეს ნაკვეთების კონსოლიდაცია ეკონომიკურად გამართლებულ ზომამდე. ამჟამად არსებული ნაკვეთების უკიდურესად მცირე სიდიდე და ფრაგმენტაცია კომერციული წარმოების საშუალებას პრაქტიკულად არ იძლევა. რეფორმის ამოცანაა შეიქმნას ფერმერთა ქმედითი კლასი, რაც საშუალოდ 5-10 ჰექტარის ზომის ნაკვეთების დაახლოებით 50-100 ათასი მეურნეობის ხელში თავმოყრის გზით გახდება შესაძლებელი. მიგვაჩნია, რომ სოფლის მეურნეობაში რეალურად ჩართული მწარმოებლების რიცხვი საქართველოში ამჟამადაც არაა ამაზე მეტი. მიწის რეფორმის დასრულება შესაძლებელს გახდის სოფლის მეურნეობაში ესოდენ საჭირო ფულადი რე-

სურსებისა და ინოვაციების მიზიდვას. საქართველოს ეკონომიკური, გეოგრაფიული, სოციალური, დემოგრაფიული და კულტურული თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიწების ტოტალური კონსოლიდაცია მოსალოდნელი არაა. ცხადია, მომავალში შეიქმნება რამდენიმე ასეული ჰექტარის სიდიდის მეურნეობებიც, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს ტოპოგრაფია ძალიან არაერთგვაროვანია, ლატიფუნდიების (მსხვილი კერძო ადგილ-მამული, თავდაპირველად ძველ რომში, შემდეგ ფეოდალიზმისა და კაპიტალიზმის პირობებში) ტიპის მეურნეობები, როგორც ეს ლათინური ამერიკის ცალკეულ ქვეყნებშია გავრცელებული, ვერ მოხდება. ამგვარად, მოსახლეობის დიდი ნაწილის უმიწოდ დარჩენისა და სოციალური მღელვარების შიში გაუმართლებელი და გაზვიადებულია. სასოფლო-სამეურნეო მიწების რეგისტრაციის დასრულებისა და ნაკვეთების თანადროული კონსოლიდაციის ხელშეწყობის ამოცანა შედარებით მსხვილი საოჯახო ფერმების შექმნის ხელშეწყობა უნდა იყოს. როგორც მსოფლიო მაგალითებით დასტურდება, მეურნეობის მოწყობის სწორედ ეს ფორმა უზრუნველყოფს რესურსების ყველაზე ეფექტიან გამოყენებას და განაპირობებს სასოფლო ეკონომიკის ყველაზე მეტ სტაბილურობას. სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთების რეგისტრაციის დასრულების ერთ-ერთ აუცილებელ შემავსებელ ამოცანად სოფლად განვითარების პროგრამების შემუშავება და განხორციელება, ასევე ეკოლოგიური პრობლემების მოგვარებაც უნდა მიიჩნეოდეს.

საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების დაცულობის ხარისხთან დაკავშირებული პრობლემების მოსაგვარებლად გამიზნული ღონისძიებების შემუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს წარსულში არსებული გამოცდილება, დაშვებული შეცდომები თუ მიღწევები, ასევე ბოლო ორ ათწლეულში განვითარებული მასშტაბური დემოგრაფიული, ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური.

გარდაქმნები. უნდა ითქვას, რომ ამ პერიოდის განმავლობაში საქართველოში ბევრი რამ შეიცვალა, რის დაფიქსირებაც მიწის რეფორმის მომზადებისა და განხორციელების პერიოდში ვერ მოხერხდა. კერძოდ, შეიცვალა დემოგრაფიული გარემო და მიწის თავდაპირველ მიმღებთა

უმრავლესობა ახლა უკვე ასაკოვან მოქალაქეთა კატეგორიას განეკუთვნება. მრავალმა მოქალაქემ დროებითა თუ სამუდამოდ დატოვა ქვეყნის ტერიტორია, ხოლო ნაწილი გარდაიცვალა კიდევ. შეიცვალა მიწისადმი დამოკიდებულება, მოხდა ინტერესების სტრუქტურისაცაა იმ აზრით, რომ მიწის თავდაპირველ მიმღებთა მნიშვნელოვან ნაწილს მისი გამოყენების სურვილი უკვე აღარ გააჩნია, ხოლო დაინტერესებული პირები მიწაზე წვდომის შესაძლებლობას მოკლებულნი არიან. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ შეიცვალა ფიზიკური გარემოც კი. ასე მაგალითად, დასავლეთ საქართველოს მნიშვნელოვან ტერიტორიებზე მოიშალა სადრენაჟო ინფრასტრუქტურა და ნაკვეთებთან მისასვლელი გზები, გაიჩნა ქარსაფარები, ხოლო მიწის მასივების მნიშვნელოვან ნაწილს უკვე მაღალბალახეულობა და ტყე ფარავს. ფაქტობრივად შეიქმნა სიტუაცია, რომ ადგილზე მოპოვებული ინფორმაციის დამუშავების გარეშე პრაქტიკულად გაურკვეველია, თუ ვინ ვის ნაკვეთს ამუშავებს, სად გადის კონკრეტული ნაკვეთის საზღვრები და სხვა. მიწის რეფორმის დასასრულამდე მიყვანის, კერძოდ პირველადი რეგისტრაციის დასრულების უმთავრეს სამოქმედო პრინციპად პრაქტიკული მიდგომა, ანუ მიწის ფაქტობრივი მფლობელობის აღიარების მექანიზმი უნდა განიხილებოდეს, თუკი ფაქტობრივ მფლობელს არ უკავია სახელმწიფოს კუთვნილი დიდი ფართობები. ჩვენი აზრით, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მოხდება უკვე დასრულებული პროცესების როგორც სამართლებრივი, ისე ეკონომიკური და იურიდიული ინვენტარიზაცია, მეტად გართულდება პროცესის ბოლომდე მიყვანა. მართლაც შესაძლებელია, რომ მიწა თავდაპირველად მფლობელების ნაწილს გაუმჭვირვალედ გადაეცა, მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივ მფლობელს არავინ ედავება, მას დაუბრკოლებელი რეგისტრაციის საშუალება უნდა მიეცეს. ისიც უნდა ითქვას, რომ ვინაიდან მოსახლეობის უდიდეს ნაწილს, ვინც მიწა რეფორმის შედეგად მიიღო არ გააჩნია ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ მისი საკუთრება სრულყოფილი არ არის. ამ ადამიანების დარწმუნება იმაში, რომ საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად მათ დამატებითი ხარჯების გაღება და დროის ხარჯვა მოუწევთ, უპერსპექტივოა. ამიტომაც მიზანშეწონილია

სოციალური ეკონომიკის პრობლემები

პროგრამის მაქსიმალურად იაფად, შესაძლოა დონორთა დახმარებით განხორციელება, მაგრამ ამავე დროს, თავად პროცესს სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოები უნდა უძღვებოდნენ. მასში აქტიურად უნდა ჩაერთონ თემები და არასამთავრობო ორგანიზაციები, რაც დააჩქარებს პროგრამას და უზრუნველყოფს მის მაღალ ხარისხს. მნიშვნელოვანია იმის გააზრებაც, რომ აუცილებელია ძირითადი ფაქტორების - სახელმწიფოსა და მიწის ფონდის აღრიცხვაში მონაწილე ორგანიზაციების (ვინც უშუალოდ ადგენს აზომვით ნახაზებს) უფლება-მოვალეობათა მკაფიო გაშიჯვნა. ეს აუცილებელია პროექტის ხარისხისა და სამართლიანობის უზრუნველსაყოფად. ორივე ფუნქცია სახელმწიფომ არ უნდა შეითავსოს. ამ უკანასკნელმა უნდა შეძლოს პროცედურების გასაფელად მაქსიმალურად კომფორტული და „იაფი“ გარემოს შექმნა, ასევე შესაბამისი ინფორმაციის გავრცელებისა და საჯაროობის მაღალი ხარისხის უზრუნველყოფა. ზოგადად, პროცესის სათანადოდ წარმართვისათვის საჭიროა სერიოზული მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარება. სასურველია მოხდეს:

1. დღეისთვის არსებული ყველა ტიპის დოკუმენტაციის (როგორც ნაბეჭდი ფორმით, ასევე ელექტრონულად) ინვენტარიზაცია, რათა ნათელი წარმოდგენა მაინც შეიქმნას იმის შესახებ, თუ სად რა სტადიაზეა მიწის რეფორმა დღეს, რა დინამიკაა ამ მიმართულებით და დაახლოებით რას შეიძლება შეადგენდეს შესასრულებელი სამუშაოს მასშტაბი. მოწესრიგდეს საჯარო რეესტრის ცენტრალურ აპარატსა და ადგილობრივ განყოფილებებში შენახულ ინფორმაციებს შორის არსებული განსხვავებანი, თუ ეს არსებობს.

2. განისაზღვროს სახელმწიფოს მიდგომა პრობლემის გადასაჭრელად და შემუშავდეს ჩარჩო პროგრამის ეფექტიანად, ნაკლები დანახარჯებითა და ფართო საზოგადოების, ადგილობრივი წარმომადგენლებისა და არასამთავრობო სექტორის აქტიური მონაწილეობით;

3. გაიწეროს პროგრამა დროსა და თანხებში და განისაზღვროს განხორციელებაში ჩართული ძირითადი ფაქტორების უფლება-მოვალეობანი. ძირითად ფაქტორებს სავარაუდოდ წარმოადგენენ სახელმწიფო, კერძო სექტორი,

დონორები, არასამთავრობო ორგანიზაციები, ადგილობრივი თემების წარმომადგენლები. პროცესში აქტიურად უნდა ჩაერთონ ეგრეთწოდებული მიწათმოქმედები, რომელთაც გააჩნიათ პროცესში მონაწილეობის მდიდარი პრაქტიკული გამოცდილება.

4. მოძიებულ იქნას შესაბამისი თანხები და ტექნოლოგიები, რომლებიც პროგრამის ყველაზე იაფი განხორციელების საშუალებას იძლევა. ამას პრინციპული მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან დღესდღეობით არსებული პრაქტიკით, მიწის რეგისტრაციაზე გასაწევი ხარჯები საკმაოდ მაღალია. შესწავლილ იქნას აზომვისა და რეგისტრაციის ტექნოლოგიების ალტერნატიული საშუალებები, რათა მოხდეს შესაბამისი ხარჯების მნიშვნელოვანი შემცირება. (ჩვენი აზრით, არსებობს ხარჯების ჯერადად შემცირების პოტენციალი);

5. მკაფიოდ უნდა ჩამოყალიბდეს სახელმწიფოს მიდგომები მიწაზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმებთან მიმართებაში (კერძო, სათემო, სახელმწიფო, შესაძლებელია ტრადიციული). ამაში იგულისხმება ის, რომ ცალკეულ რეგიონებში შესაძლებელია საკმარისი არ იყოს მხოლოდ კერძო მესაკუთრეთა ხელში არსებული ნაკვეთების რეგისტრაცია და საჭირო გახდეს პოლიტიკის შემუშავება სათემო საძოვრების, საერთო საკუთრების მიწებთან დაკავშირებით;

6. მოხდეს მიწაზე საკუთრების მარწმუნებელი კანონმდებლობის დახვეწა, რათა მაქსიმალურად გაადვილდეს რეგისტრაციისათვის საჭირო პროცედურების გავლა. ეს ეხება როგორც არამართლზომიერ, ისე მართლზომიერ მფლობელობას, მემკვიდრეობის საკითხებს და სხვა. სახელმწიფომ განიხილოს და მაქსიმალურად გააიაფოს პროცედურები, რათა არ შეფერხდეს პროგრამის მიმდინარეობა. მიწის პირველადი რეგისტრაციის დასაჩქარებლად შესაძლოა განხილულ იქნას პირველად რეგისტრაციაზე ამჟამად გაუქმებული ერთჯერადი გადასახადის გაუქმების ან გაუქმების გაგრძელების ოფცია, ვინაიდან საჯარო რეესტრისათვის ეს ისედაც დაუგეგმავ შემოსავალს წარმოადგენს. შემუშავდეს პოტენციური დავების სწრაფად და ეფექტიანად გადაჭრის მექანიზმები ადგილებზე არსებული კულტურული, რეგიონული თუ სხვა თავისებურებების გათვალისწინებით.

7. დაიწყო პროგრამის განხორციელება მთავრობის მიერ შემუშავებულ სხვა პროგრამულ მიმართულებებთან ერთიანობაში (სოფლად განვითარება, ინფრასტრუქტურა, გარემოსდაცვითი, ტურიზმის ხელშეწყობი პოლიტიკა და სხვა). სახელმწიფოს ჩარევის ხარისხი შესაძლოა იყოს როგორც მინიმალური, ისე პროაქტიული. მაგალითად, იქ სადაც სახელმწიფოს გააჩნია განვითარების პროექტების განხორციელების სურვილი და ინვესტიციების დიდი მოლოდინი, შეიძლება განიხილებოდეს ნაკვეთების გამოსყიდვა-გამსხვილების ვარიანტები მათი შემდგომი რეალიზაციის ან მათზე სხვადასხვა ტიპის ინფრასტრუქტურული თუ საინვესტიციო პროექტების განხორციელების მიზნით.

დასკვნა

საქართველოში მიწების საკუთრების პრობლემისა და სრულად აღრიცხვის პროცესის დასრულებით თავისუფალი და აუთვისებელი

მიწის ნაკვეთების არსებობის ინდენტიფიცირება იქნება მარტივი, რაც კერძო ინვესტიციების უხსნის ფართო შესაძლებლობას მშენებლობისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების შეთავაზების, ხოლო კერძო ინვესტორები თავის მხრივ სახელმწიფოსთვის არქიტექტორული და მშენებლობების გეგმების წარდგენას განახორციელებენ.

უძრავი ქონების ბაზარი და ბაზრის მდგომარეობა კი პირდაპირ უკავშირდება ქვეყნის მოსახლეობის ეკონომიკურ და სოციალურ კეთილდღეობას. განვითარებული ცივილიზებული უძრავი ქონების ბაზარი სტიმულს აძლევს პრაქტიკულად ყველა სხვა სექტორის განვითარებას: ყოველივე ეს ხელს უწყობს ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას, შრომის ბაზრის განვითარებას და მოსახლეობის დასაქმებას. კარგად განვითარებული უძრავი ქონების ბაზარი, როგორცაა საცხოვრებელი და კომერციული ფართები კი გავლენას ახდენს ცხოვრების სტანდარტების გაუმჯობესებაზე.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სტატისტიკის ეროვნული სამსახური <http://www.geostat.ge/>
2. ეროვნული ბანკის სააგენტო <https://www.nbg.gov.ge/>
3. ელექტრონული ვებ გვერდი <https://www2.colliers.com/>
4. <http://eugeorgia.info/ka/article/470/მიწის-რე-ფორმის-დადებიტი-და-უარყოფიტი-მხარეები/>
5. http://nsdi.gov.ge/uploads/other/2015-04/2_Land_Cadastre_10.pdf

EFFECTIVENESS OF LAND REGISTRATION AND REFORMS ANALYSIS

Sofia Goletiani

Doctoral Student Georgian Technical University

Summary

Owning property on land, land ownership, and farming put forward new opportunities for effectively using land resources.

The shift to a market economy and varied farming thoroughly changed the theoretical and methodological aspects of agriculture.

Which brought up the necessity for new technics of analysis and planning

Land reform consists of judicial, economic and technical acts. Which rigorously modifies land/property relations. Based on it,

many agronomic forms evolve, lands are apportioned and distributed fairly, for the best interests of agricultural growth.

Land reforms also protect the ecological environment as well as the legal aspect of farming and landscaping. Lack of knowledge

of rights within a reform interrupted rational and effective use of our land. Lack of knowledge of rights caused inactiveness of private

lands even many lands in possession of government is unused.

This issue underlines the necessity of a new mechanism for rationally using our lands. For prospering and flourishing land reforms

in the future some aspects of land/property relations should be solved; Landscaping borders should be determined and separated, Land

registrations and data should be collected and stored on computers, land market should be formed and completed, economical mechanism

for non-agricultural land should be formed, lands, as well as ecological balance, should be protected.

Keywords: Land, Reform, Cadastral Code.